

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アクシスアブレイザル
文京(都)-2	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 瀬野尾 有以
鑑定評価額	190,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,240,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	960,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		文京区西片一丁目10番272 「西片1-11-5」				地積 (㎡)	153 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 150) 準防 高度(1種)			
	1:2.5	住宅 L S2		中規模一般住宅が多い 高台の住宅地域		南5.4m区道	水道、 ガス、 下水	春日 460m		(その他) 第1種文教地区 (70, 150)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 25 m、北 20 m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 20 m、規模				160 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	文京区内の従来から名声の ある優良住宅地域		街 路	基準方位北 5.4 m区道		交通 施設	春日駅 北東方460m		法令 規制	1 低専 高度(1種) 第1種文教地区 (70, 150) 準防	
	地域要因の 将来予測	優良住宅地域であり今後も現状を維持し、地価水準も堅調に推移していくものと予測する。但し、将来的には相続等により細分化していく可能性も予測される。											
(3)	最有効使用の判定				低層住宅地			(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,400,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		630,000 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は東京23区内の高級住宅地域である。需要者の中心は主に都区部内からの買い替え層または区画割り分譲やマンション建設を企図する不動産開発会社である。代替関係の高い高級住宅地の供給が限定的である一方、需要は高いことから、取引は堅調に推移している。近隣地域周辺での取引件数は乏しく個性があるものの、標準的画地の規模で、総額2億円前後の水準である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	画地規模の大きい戸建住宅を中心とした高級住宅地域に存する。比準価格は同じ文京区内の住環境が優良な類似地域に存する事例より求めた市場の取引水準を適切に反映した価格である。一方収益価格は快適性重視により元本価値に見合う収益性が得られないため比準価格に比べて低位に求められた。本件では市場実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規 価 公 示 準 と し た 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 文京-2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	公示価格 1,200,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	1,240,000			交通 0.0		交通 0.0	環境 0.0
(9) 指定 基準地 からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路	地域 要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通		交通	環境
(10) 対 年 象 標 基 準 地 の 価 格 等 の 前 考	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,170,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的 要 因]		文京区は交通利便性の高さ、良好な居住環境及び教育機関の充実等から住宅地需要は堅調に推移している。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 文京-2 公示価格 1,200,000 円/㎡					[地 域 要 因]		周辺地域における土地の取引件数は供給が乏しいが、市場での高級住宅地への需要は引き続き高い。地域要因に特段の変動はない。					
	変動率 年間 +6.0 % 半年間 +3.3 %					[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。					